

Accommodatieonderzoek Loon op Zand

Rapport variantanalyse 26-06-2025



Opbouw rapportage

1. Aanpak
 - Vraag, proces, scope onderzoek en overzicht accommodaties
2. De accommodaties in Loon op Zand
 - Beleidsdoelen, exploitatie, gebouweisen, gebruikers, huisvestingsbehoefte
3. Blick op de huidige accommodaties in Loon op Zand
 - Rol van de gemeente
 - Interne rolverdeling en werkafspraken
 - Tarieven en huurprijsbeleid
 - Wat is het oordeel over de gebouwen?
4. Waar wil Loon op Zand heen?
 - Opbouw van verhaallijnen
 - Effecten van verhaallijnen
5. Welke keuzes moeten worden gemaakt

H1 Aanpak - vraagstelling

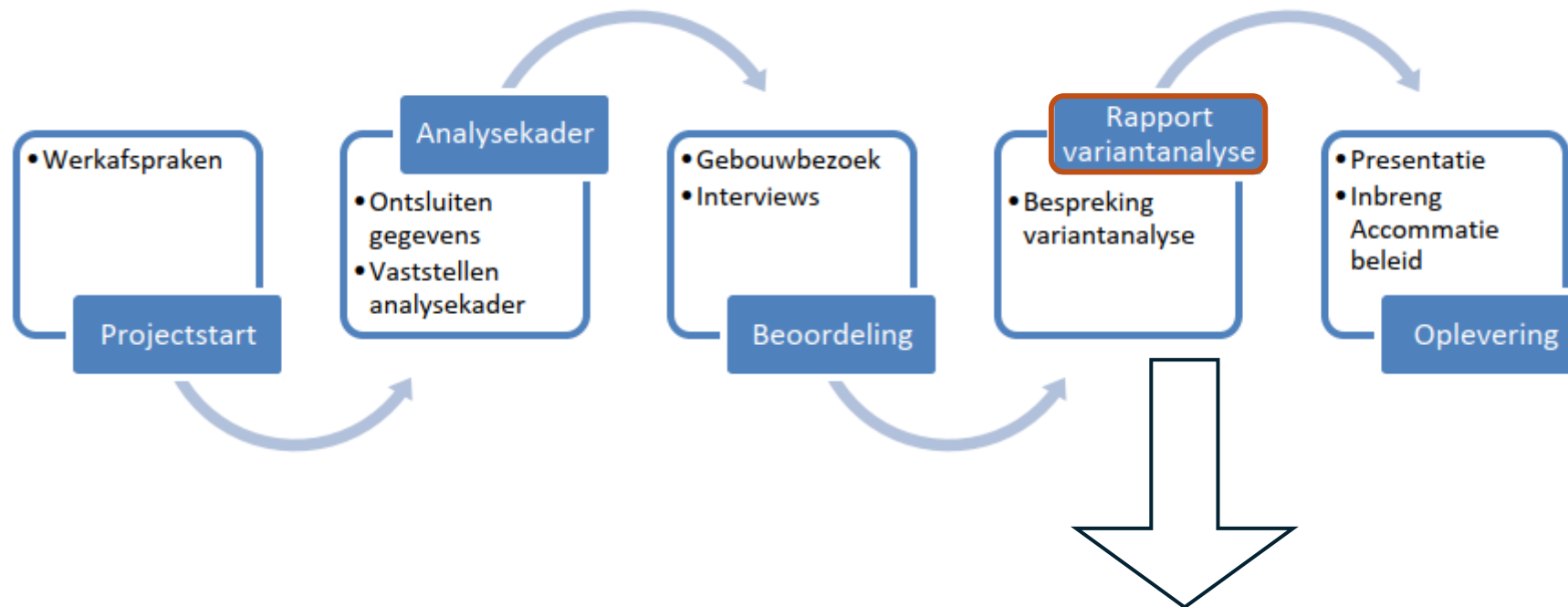
- Het Integraal Maatschappelijk Accommodatiebeleid uit 2018 is geëvalueerd. De hoofdconclusies waren:
 - Het opstellen van een wijkgericht, meer sturend maatschappelijk accommodatiebeleid is gewenst en nodig.
 - Er is behoefte aan een portfolio aan toekomstbestendige accommodaties.
- Daarom wordt een actueel Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid (WMA) opgesteld.
 - Dit beleid geeft handvaten om toekomstbestendigheid te monitoren.
- bbn is gevraagd een analyse te maken van de toekomstbestendigheid van acht multifunctionele voorzieningen, met focus op:
 - De bouwkundige staat
 - De exploitatie

STARTNOTITIE

'Naar een Wijkgericht
Maatschappelijk Accommodatiebeleid
voor Loon op Zand'

Loon op Zand
Februari 2024

H1 Aanpak - proces



De voorliggende rapportage (in presentatievorm) is het rapport variantanalyse. Deze rapportage werkt toe naar de effecten van verschillende varianten, op basis waarvan de gemeente een keus kan maken. De door de gemeente gekozen variant wordt verwerkt in het beleidskader.

H1 Aanpak - scope onderzoek

Gemeente onderscheidt drie groepen ‘maatschappelijke accommodaties’

Multi Functionele Accommodaties (MFA) met een Huis van de Wijk- functie en/ of een uitvalsbasis voor Jeugd- en Jongerenwerk (MFA+).

Een MFA is een accommodatie waarbij meerdere maatschappelijke functies een plaats hebben, zoals sport, spel, cultuur, muziek, ontmoeting, informatie en ondersteuning, het verenigingsleven, verbindende evenementen zoals een pubquiz of expositie. Laagdrempelig en toegankelijk voor inwoners van alle leeftijden. Een MFA+ huisvest en faciliteert bovendien de Huis van de Wijk-functie en/of een uitvalsbasis voor het Jeugd- en Jongerenwerk.

Scope onderzoek

Ondersteunende accommodaties in de sociale basis

Deze (monofunctionele) accommodaties hebben een eigen doelgroep en identiteit, zijn primair gericht op onderwijs, cultuur, scouting, zorg/welzijn, ondersteuning of sport. Bestuur of eigenaar staat open voor multifunctioneel gebruik van de accommodatie in het kader van de opgave Sterke Gemeenschappen. Er kan sprake zijn van een financiële relatie met de gemeente, gekoppeld aan de gehuisveste maatschappelijke functies. Bijvoorbeeld het Integraal Huisvestingsplan voor (basis)scholen, een exploitatievergoeding voor de exploitant van een sporthal, een gebruiksovereenkomst met het bestuur van een buitensportvereniging of een (huur-)overeenkomst voor de tijdelijke huisvesting van maatschappelijke functies .

Overige accommodaties in de sociale basis

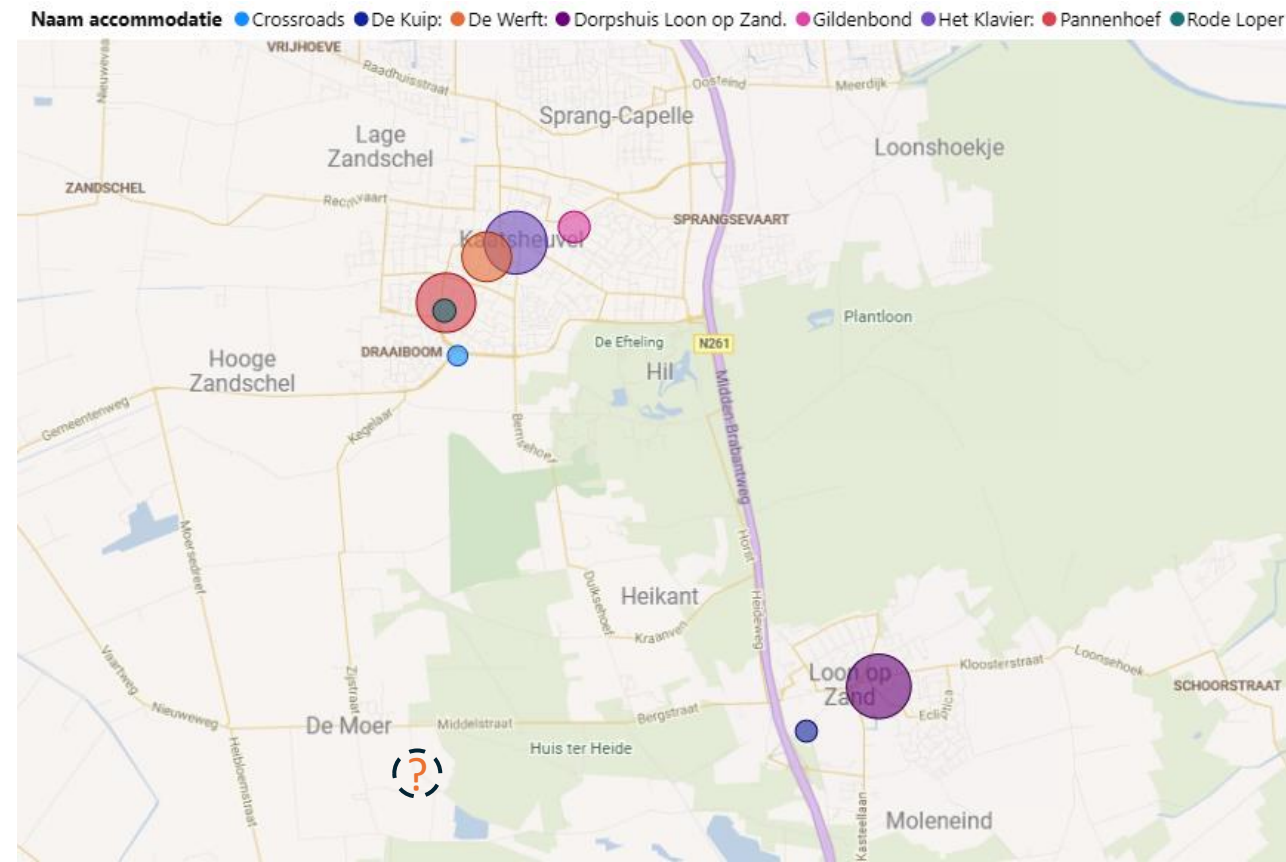
Deze accommodaties richten zich historisch gezien op hun eigen doelgroep, hebben wellicht (nog) weinig contact met de gemeente en/of zijn onbekend met de opgave Sterke Gemeenschappen en rol die zij daarin zouden kunnen spelen. Omdat ruimte steeds schaarser wordt, is het goed om deze accommodaties ook op te nemen in een overzicht, voor toekomstige ruimtevraagstukken of om hen bijvoorbeeld te informeren over landelijke subsidies.

H1 Aanpak - onderzochte accommodaties

In dit onderzoek ligt de focus op publiek toegankelijke maatschappelijke accommodaties (zowel gemeentelijk als niet-gemeentelijk eigendom).

1. buurthuis Pannehoef
2. dienstencentrum Rode Loper
3. oud vakbondgebouw Gildenbond
4. jongerencentrum Crossroads
5. gemeentehuis Het Klavier
6. sporthal De Werft
7. dorpshuis Loon op Zand
8. jongerencentrum De Kuip

De Moer is zoeklocatie en wordt in het onderzoek niet beschouwd.



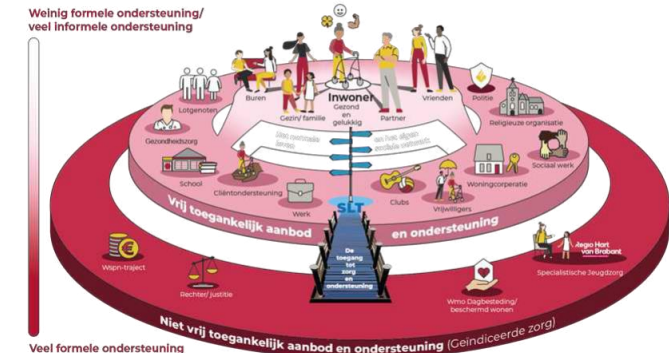
H2 Accommodaties in Loon op Zand

De beleidsdoelen

De Startnotitie Wijkgericht Maatschappelijk Accommodatiebeleid (WMA 2024.03129) streeft naar de inzet van (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed dat aansluit bij de behoeftes en opgaven vanuit de (toekomstige) gebruikers, met name jongeren en ouderen.

- De gemeente streeft naar **Sterke Gemeenschappen** waarin mensen naar elkaar omzien en zo veel mogelijk zelf en samen de regie hebben en houden over hun eigen leven.
 - De gemeente streeft naar een Huis van de Wijk in iedere wijk
 - De gemeente wil de Sterke Lokale Teams faciliteren in hun huisvesting
- Hierbij wordt gestreefd naar **maatschappelijke rendement** door te streven naar
 - Een **hoge benutting** van de accommodaties
 - Het **verbinden** van Cultureel maatschappelijke activiteiten, Sport, Jeugd- en Jongerenwerk.

**Gemeente Loon op Zand,
Een Sterke Gemeenschap met een Sterk Lokaal Team (SLT)**
waarin zorgen voor en met elkaar normaal is.



H2 Accommodaties in Loon op Zand

De exploitanten

In elke accommodatie is een exploitant actief, die er voor zorgt dat de gebouwen goed worden benut. Zij programmeren de activiteiten, in lijn met de subsidieafspraken.

Deze exploitanten (het bestuur van de stichting of vereniging) zijn daarnaast verantwoordelijk voor:

- **Exploitatie - financieel bestuur:** Besturen zorgen dat de **financiën op de korte en lange termijn toereikend** zijn voor o.a. de uren technisch/ facilitair beheerder die niet onder de beheersubsidie vallen en de gebouwgebonden kosten.
- **Technisch en facilitair beheer:** onderhoud, kleine reparaties, schoonmaak, conciërgefunctie, en agenda- en ruimtebeheer.

De gemeente LoZ ondersteunt de exploitanten door middel van **subsidieverlening** en de inzet van accommodatiegebonden **sociaal- en jeugdwerkers**. Daarbij onderscheidt LoZ drie vormen van subsidies: Activiteiten/huisvestingssubsidie, Beheersubsidie en Overige (incidentele) subsidies

Er wordt gewerkt binnen kaders van de **Wet Markt en Overheid**: vastgoed wordt verhuurd op basis van een kostprijsdekkende huur en er zijn afspraken over **(semi-)maatschappelijke zaaltarieven**.

H2 Accommodaties in Loon op Zand

Het vastgoed: richtlijnen voor toekomstbestendig vastgoed

- **Onderhoudsstaat:** het onderhoud van de accommodaties is voldoende (functioneel en veilig, voldoet aan regelgeving) en geborgd in een meerjarenonderhoudsplan.
- **Duurzaamheid:** de gemeentelijke maatschappelijke gebouwen dragen bij aan de doelstellingen van het Duurzaamheidsprogramma.
 - Landelijke en Europese klimaatdoelstellingen:
 - In 2030 55% minder broeikasgassen uitstoten vergeleken met 1990
 - In 2050 95% minder broeikasgassen / aardgasvrij
 - Gemeentelijke klimaatdoelstelling:
 - In 2030 een gasloze gemeentelijke vastgoedportefeuille
 - “We willen dat in 2030 ongeveer 20% van alle gebouwen op een duurzame manier verwarmd wordt. Vóór 2050 moeten alle gebouwen aardgasvrij zijn en duurzaam verwarmd worden. Dit doel komt terug onder het speerpunt ‘duurzame groene dorpen’ (Omgevingsvisie).
- **Inclusief en adaptief:** gebouwen zijn inclusief (toegankelijk en uitnodigend) en adaptief (aanpasbaar).

Duurzaamheidsprogramma
Loon op Zand 2023-2033

Omgevingsvisie 2040 | Loon op Zand
Vastgesteld door gemeenteraad op 20 juni 2024

H2 Accommodaties in Loon op Zand

De gebruikers van de accommodaties

De maatschappelijke accommodaties kennen vele gebruikers. Enkele voorbeelden uit een lange lijst:

Individuele gebruikers

- Elke inwoner die een accommodatie bezoekt

Georganiseerde gebruikers

- Maatschappelijk: buurtvereniging, kindervakantieweek
- Sportverenigingen
- Cultuur: koren, harmonie, oudheidkundige vereniging
- Zorg: bv lotgenotengroepen, sociaal werk

Professionele organisaties

- Maatschappelijke organisaties: o.a. ContourdeTwern, Farent, R-Newt
- Zorgorganisaties: o.a. Thebe, Siza, Partuur
- Huis van de Wijk: gericht op ontmoeten & ondersteunen
- Sterke Lokale Teams (overlap gemeenschappelijke en individuele zorg)

H2 Accommodaties in Loon op Zand

Vertaling opgaven in concrete huisvestingsvraag

De gemeente ambieert in haar Accommodatiebeleid functies voor maatschappelijk culturele activiteiten, en jeugd en jongerenwerk. Daarnaast ambieert zij voldoende Huizen van de Wijk die goed over haar grondgebied verspreid liggen. En zoekt zij huisvesting voor de SLT's.

Onderstaande tabel benoemt bij welke van de onderzochte locaties een concrete huisvestingsvraag ligt.

Locaties	Huidig	Ambitie sterke gem.	
		Totaal: 3 à 4 HvdW en 2x SLT	
De Gildenbond	Cultureel-maatschappelijke activiteiten, HvdW (i.o)	HvdW Oost	SLT-KH?
Crossroads	Jeugd- en jongerenwerk		
De Kuip	Cultureel-maatschappelijke activiteiten, Jeugd- en jongerenwerk		
Buurthuis Pannehoef	Cultureel-maatschappelijke activiteiten, HvdW (i.o)		
De Rode Loper	Cultureel-maatschappelijke activiteiten, HvdW	HvdW West	SLT-KH
N.t.b. locatie in De Moer		HvdW de Moer	
Dorpshuis Loon op Zand	Cultureel-maatschappelijke activiteiten	HvdW Loon	SLT-LoZ
Het Klavier	Cultureel-maatschappelijke activiteiten		
De Werft	Cultureel-maatschappelijke activiteiten, wettelijke taak beweegonderwijs		

H3 Blik op de huidige accommodaties

In onze beschouwing van de accommodaties kijken we naar:

1. Welke rol neemt de gemeente in bij het realiseren van haar beleidsambities?
2. Welke interne rolverdeling en werkafspraken hanteert de gemeente in haar sturing op gemeentelijk vastgoed?
3. Welke tariefstructuur en huurprijsbeleid hanteert de gemeente?
4. Welk oordeel is te geven over de gebouwen en exploitanten?

Gemeentelijke accommodaties



Niet-gemeentelijke accommodaties



H3.1 Rol van de gemeente

Theoretisch kader

Loon op Zand streeft naar 'sterke gemeenschappen' en accommodaties met een hoog maatschappelijk rendement. Om deze doelen te bereiken, kan de gemeente kiezen welke rol zij aanneemt.

Daarvoor heeft zij twee hoofdkeuzes:

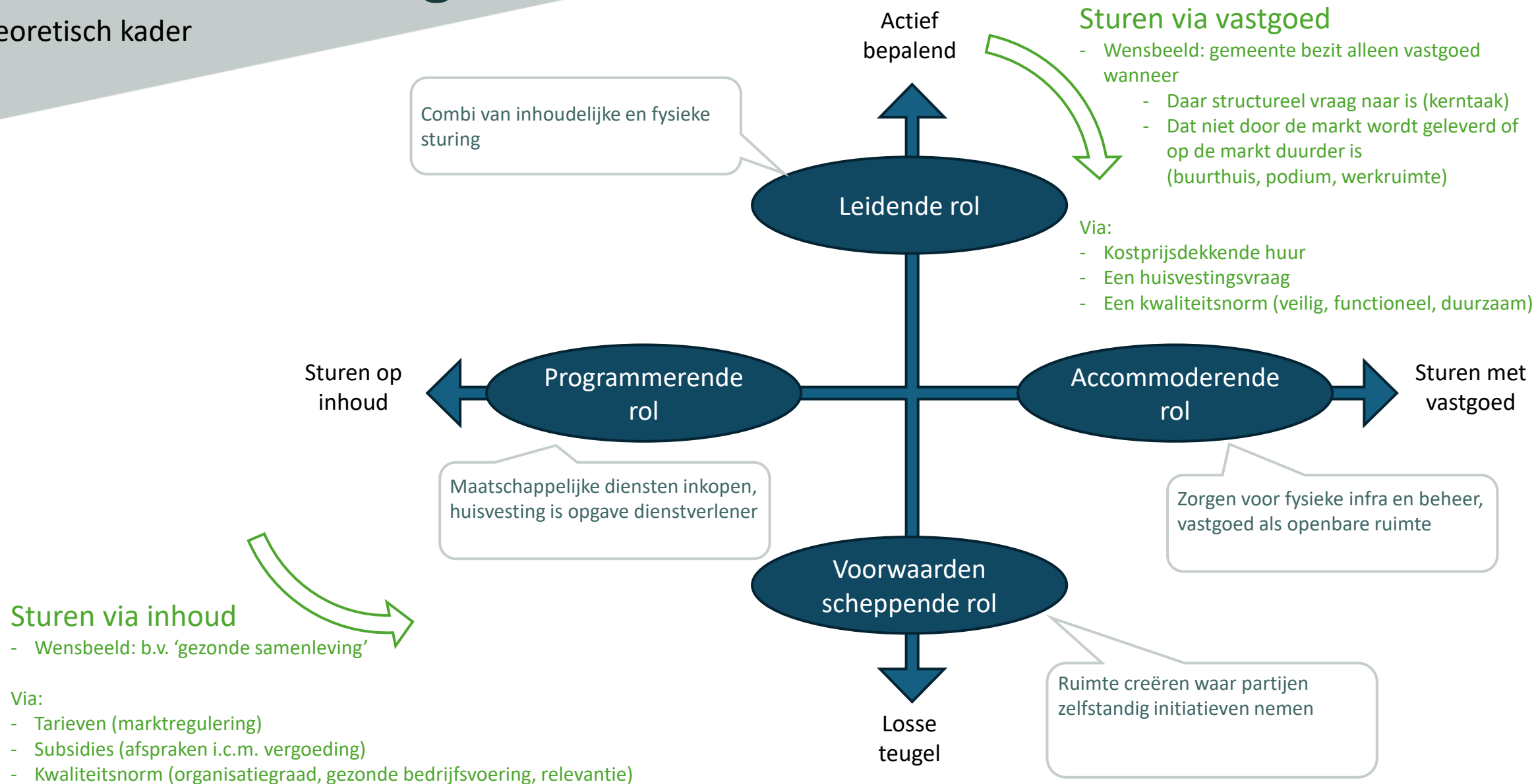
- Op **inhoud**: een gemeente kan de leidende rol nemen in het bepalen welke activiteiten zij nodig vindt of ze kan juist het initiatief aan de gemeenschap over laten (de gemeente schept alleen voorwaarden).
- Op **instrument**: een gemeente kan sturen via inhoud (afspraken maken over programmering), of juist sturen via vastgoed (beschikbaar stellen van accommodaties).

Afhankelijk van de opgave, kan de gemeente een passende rol kiezen. Soms is het als gemeente beter om te leiden en een pand in te zetten (*'sportaanbod is nodig: voor onderwijs en voor de gezondheid, wij zorgen voor een goed sportgebouw'*), soms is het beter om als gemeente juist los te laten en alleen afspraken over inhoud te maken (*'Als jullie deze vorm van ontmoeting belangrijk vinden, dan ondersteunen we dat. Maar zorg dan wel dat iedereen welkom is'*).

Op het volgende blad zijn de keuzes in een figuur geïllustreerd.

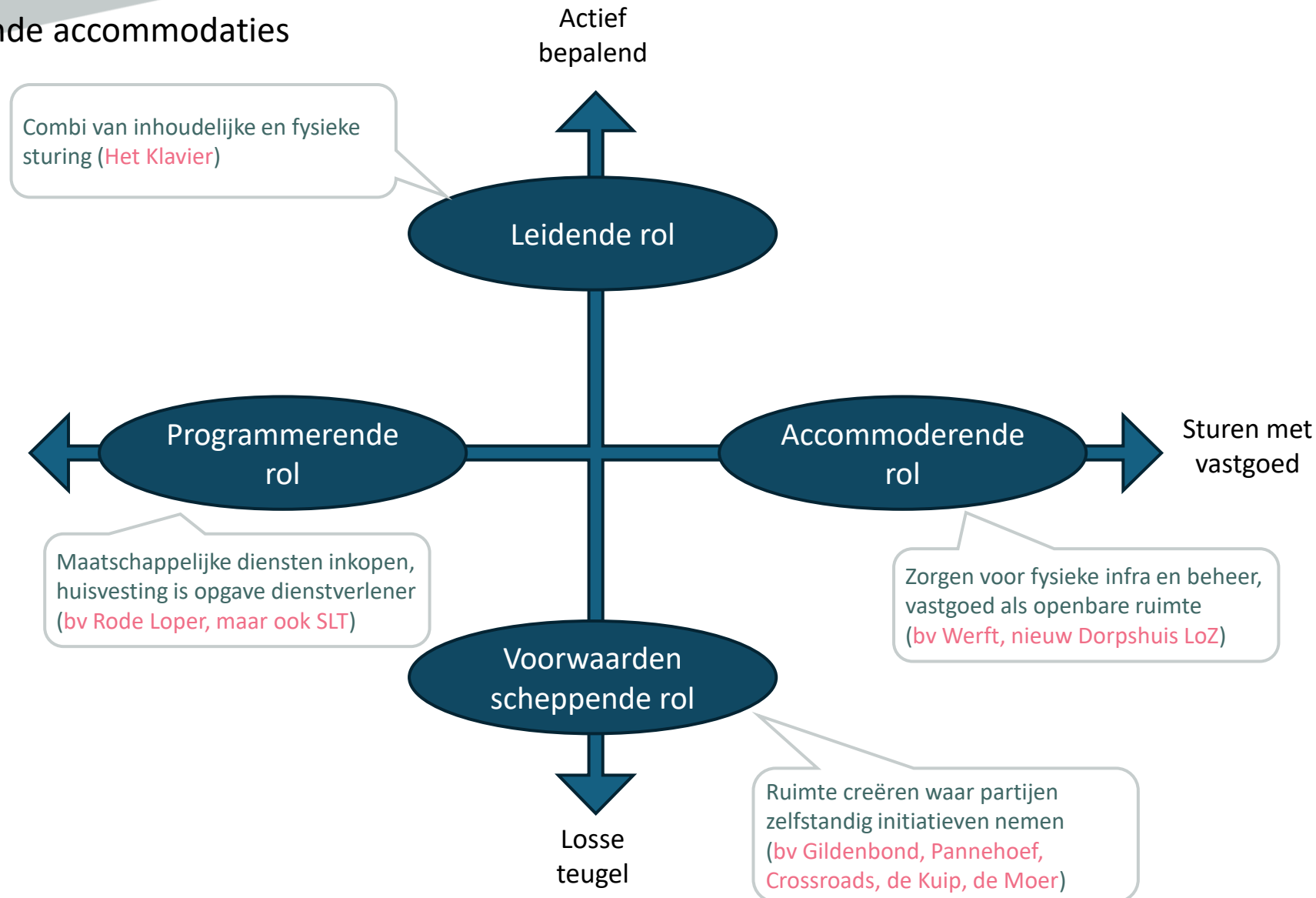
H3.1 Rol van de gemeente

Theoretisch kader



H3.1 Rol van de gemeente

Rol van gemeente in de verschillende accommodaties



Door bewust te zijn van haar rol, kan LoZ kiezen of deze rol past bij de opgave:

Hoe wordt op inhoud gestuurd:

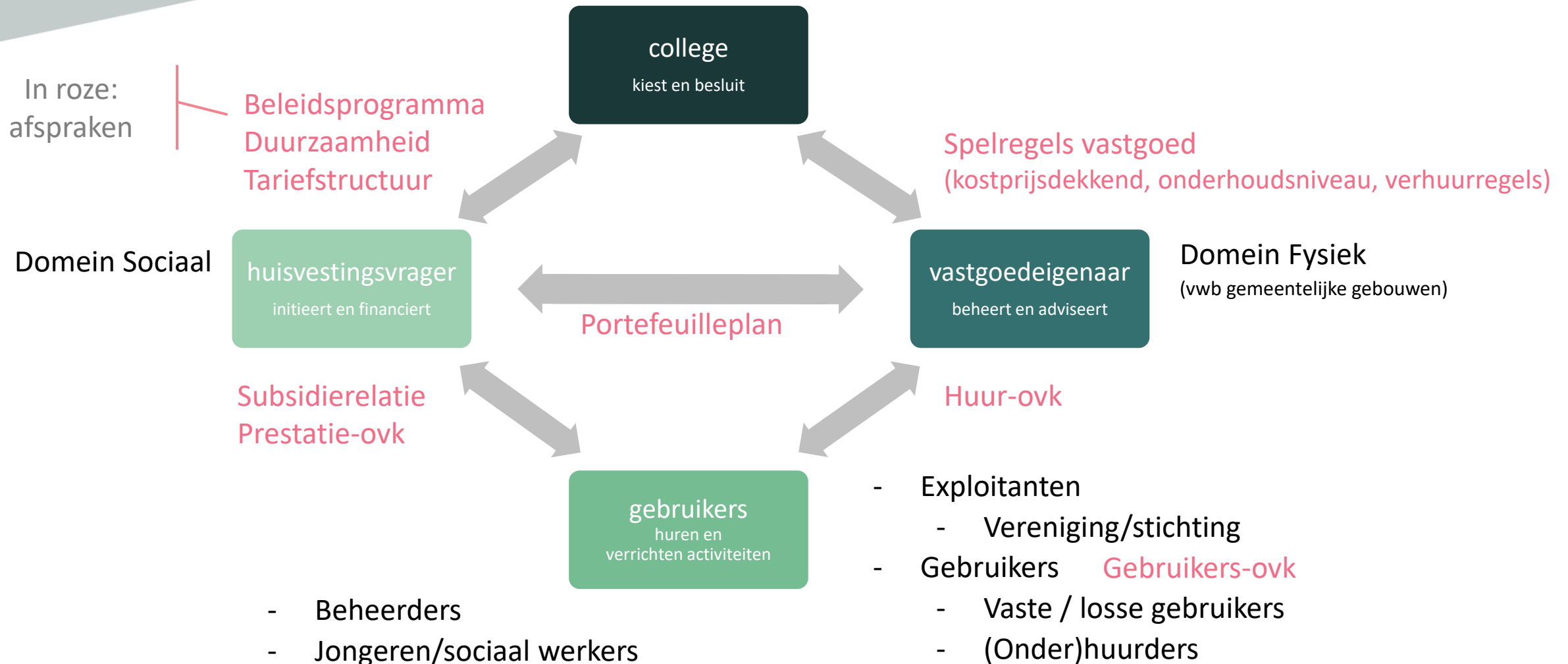
- Wil (of moet) de gemeente de inhoud bepalen?
- Schept de gemeente de juiste voorwaarden, zodat anderen kunnen acteren?

Wordt het juiste instrument ingezet?

- Is het nodig dat de gemeente het vastgoed in bezit heeft?
- Zijn de inhoudelijke afspraken met maatschappelijke partners voldoende helder?

H3.2 Rolverdeling en werkafspraken

Rollen binnen de gemeente: maatschappelijk vastgoed vraagt een domeinoverstijgende aanpak



H3.2 Rolverdeling en werkafspraken

Bij de rollen horen taken, financiële stromen en risico's

Taken

Huisv.vrager ('opdrachtgever')

Beleidsvorming
Prestatieafspraken
Projecten

Exploitant

Primair proces (maatsch. Activiteiten)
Facilitaire zaken

Vastgoedeigenaar ('opdrachtnemer')

Accountmanagement
Onderhoud
Projecten
Ondersteunende processen (piofach)

Financiële stromen

Begroting

Kosten

Beleidsprogramma
Uitgekeerde subsidies

Gebruikersexploitatie

Kosten

Huisvesting (vastgoedexploitatie)
Personeelslasten
Programma (inkoop)

Vastgoedexploitatie eigenaar

Kosten

Kapitaallasten
Onderhoud planmatig
 dagelijks onderhoud
Zakelijke lasten

Inkomsten

Gemeentelijk budget

Ontvangen subsidies

Inkomsten

Subsidie

Omzet Horeca
 Toegang
 Verhuur/gebruik

Inkomsten

Verhuur
Vaste gebruikers
Losse gebruikers

Subsidies

Saldo

sluitend saldo

Saldo

sluitend saldo

Saldo

rendement ter dekking van risico's

Risico's

Risico's

onvoldoende beleidsprestaties

Risico's

wegvallen subsidies
onrendabele bedrijfsvoering
organisatie

Risico's

leegstand
restwaarde
wettelijke verplichtingen (bv verduurzaming)

H3.3 Tariefstructuur en huurprijsbeleid

Drie financiële knoppen

De gemeente is de bepalende speler bij het aanbod van maatschappelijke accommodaties. Zij bepaalt de werking van maatschappelijke accommodaties (zowel gemeentelijk als niet-gemeentelijk) via drie financiële knoppen:

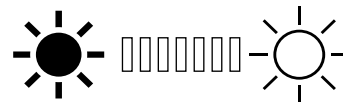
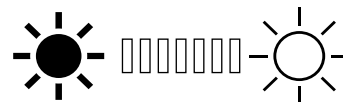
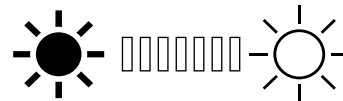
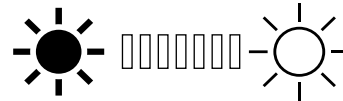
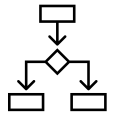
1. Door **verhuur** van accommodaties aan exploitanten/huurders (huur is het beschikkingsrecht over een gebouwdeel, volgens een huurcontract onder regime huurwetgeving).
 - De *verhuurprijs* kan op drie manieren worden bepaald: een kostprijsdekkende huur, een beleidshuur of een commerciële huur.
2. Door het **in gebruik geven** van ruimtes (kortstondig gebruik of onderhuur tegen gebruiksvergoeding/-tarief). In spreektaal wordt dit ook vaak verhuur genoemd, maar juridisch is er verschil.
 - De gemeente kan zelf haar *gemeentelijk tarief* bepalen.
3. Door **subsidies** te verstrekken aan maatschappelijke exploitanten, inclusief bijbehorende prestatie-afspraken. Een van de prestatie-afspraken kan betrekking hebben op de *tarievenstructuur*.
 - De hoogte van de tarieven beïnvloedt de financiële ruimte voor een exploitant en daarmee de subsidiebehoefte.
 - De prestatie-afspraken bepalen de bewegingsruimte van een exploitant en daarmee hun verdienvermogen: hoeveel ruimte is er voor commercieel aantrekkelijke 'feesten en partijen'?
 - De hoogte van de tarieven bepaalt of eindgebruikers (sportclub of taalles) uit hun eigen begroting het tarief kunnen opbrengen of daar op hun beurt subsidie voor nodig hebben.

H3.3 Tariefstructuur en huurprijsbeleid

Inregeling van de financiële knoppen

Inregeling van de drie financiële knoppen (huurprijs, gemeentelijk tarief en tarievenstructuur) vraagt keuzes:

- De **Wet Markt en Overheid** verbiedt verstoring van de markt door onder de kostprijs te verhuren. De gemeente heeft de keuze om de kostprijs volledig via de huur door te berekenen of (deels) via een interne verrekening aan de beleidsdienst.
- Hoeveel **handelingsvrijheid** gunt de gemeente de exploitanten in hun programma en bedrijfsvoering? Een exploitant met veel handelingsvrijheid kan inspelen op behoeftes in de samenleving, met als gevolg dat er minder behoefte is aan subsidie. Maar het effect kan zijn dat daarmee ook minder aandacht is voor maatschappelijk gewenste activiteiten die voor de exploitant minder rendabel zijn. Waardeer je de ondernemende keuze of dwing je gewenst gedrag af?
- Wil de gemeente **prijstdifferentiatie** maken naar locatie of doelgroep? De ene activiteit of organisatie kan zichzelf beter bedruipen dan de andere. Maar hoe ver ga je in het beoordelen: tellen horecaverdiensten mee, de draagkracht van deelnemers, de bedrijfsvoering van de activiteit? En hoe hou je als gemeente daar geloofwaardig zicht op?
- In welke mate is **concurrentie** wenselijk? Is het goed dat exploitanten een voorspelbare vaste groep gebruikers hebben of is het juist goed dat gebruikers de ruimte hebben om de beste ruimte (beste in prijs en kwaliteit) te gebruiken?
- **Ingroeitraject** vanuit oude afspraken. Het draaien aan de financiële knoppen beïnvloedt meerdere partijen en financiële stromen. Er moet onder meer rekening worden gehouden met de looptijd van huurcontracten en bestaande subsidie-afspraken. Partijen (vastgoed, beleidsafdelingen, exploitanten, gebruikers) moeten de tijd hebben om naar de nieuwe situatie toe te groeien.



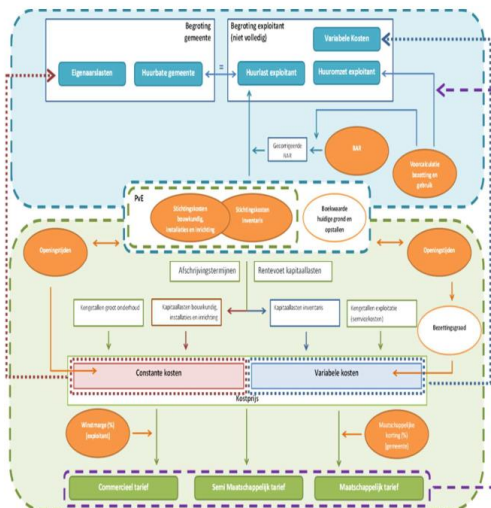
H3.3 Tariefstructuur en huurprijsbeleid

Uitgangspunten IMA 2018

Uitgangspunten eigendom en beheer-tarieven

- Bij het invoeren van een nieuw tarievenstelsel mag bij geen enkele vereniging de continuïteit in gevaar komen!
- Wet Markt en Overheid is 'vertrekpunt', voldoen aan integrale kostprijsberekening.
- Gelijkwaardigheid, transparantie.
- De gemeente stelt in overleg met de gebruikers een vangnet in werking, gebaseerd op de criteria in het subsidiebeleid, waarmee voorkomen wordt dat bij gebruikers de continuïteit in gevaar komt door enkel en alleen de invoering van de eenduidige tarievenstructuur.
- De gemeente stelt de maatschappelijke huurtarieven vast die de exploitant dient toe te passen.

Schema rekenmethodiek



De gemeentelijke Evaluatie IMA 2018 noemt evaluatiepunten
 Als bbn geven we commentaar op de evaluatiepunten.

Na afloop ingroeimodel Het Klavier vertrok een partij

Het ingroeimodel heeft over het algemeen goed gewerkt.

Proces van tariefsbepaling theaterzaal Het Klavier werkt soms belemmerend bij incidentele huur

Verhelder het maatschappelijk doel van Het Klavier.

Toepassing rekenmethodiek geeft zorgen over huurverhogingen Dorpshuis LoZ

Geef duidelijkheid over het werkelijke effect en de toepassing van het vangnet.

Onduidelijkheid of beoogde bezettingsgraad van accommodaties (60%/50%) wordt gehaald

Het % is in de rekenmethodiek nodig om te kunnen rekenen, maar is daarmee niet automatisch het beoogde *maatschappelijk* rendement.

Sommige accommodaties hebben naar hun aard een lage bezettingsgraad (bv jeugdcentrum), maar kunnen toch maatschappelijk wenselijk zijn.

Tarieven van gesubsidieerde accommodaties (de Gildenbond, De Kuip, Crossroads, Pannehoef) concurreren met gemeentelijke accommodaties (Het Klavier).

Een ander perspectief is: subsidiëring van exploitanten maakt het voor gebruikers mogelijk ruimtes te huren tegen voor hun passende prijs en kwaliteit.

De gemeente hanteert een doordachte systematiek van tarieven. De geconstateerde evaluatiepunten vragen eerder om uitwerking of uitleg van de systematiek dan om een andere systematiek.

H3.4 Oordeel gebouwen

De gebouwen zijn geanalyseerd met onderstaand model.

Hierbij beoordelen de betrokken stakeholders ieder vanuit hun eigen perspectief de gebouwen.

Organisatie

Bestuurder:
Ondersteunt gebouw de
beleidsambities?

Beleid:
Levert de voorziening
voldoende rendement?

Exploitant/gebruiker:
Tevreden met het gebouw?



Vastgoed

Gebiedsontwikkelaar:
Zijn er ontwikkelkansen voor
gebouw/locatie?

Controller:
Voldoet het gebouw aan financiële
spelregels?

Beheerder:
Voldoet gebouw aan norm voor
onderhoud en duurzaamheid?

Wanneer de verschillende oordelen worden gewogen, wat is dan het *vastgoedperspectief* (doorexploiteren, investeren, afstoten)?

H3.4 Oordeel gebouwen

Werkwijze van de beoordeling

Stakeholders

- Bestuurder:
- Beleid (huisvestingsvrager):
- Exploitant (gebruiker):
- Gebiedsontwikkelaar:
- Financiële controller:
- Vastgoed (interne eigenaar):

Hoofdvraag

- draagt het gebouw bij aan beleidsambities?
- levert de voorziening voldoende maatschappelijk rendement?
- is de exploitant tevreden over het gebouw?
- heeft de locatie ontwikkelpotentie?
- voldoet het pand aan de gemeentelijke financiële spelregels?
- voldoet het pand aan het beleid voor onderhoud en duurzaamheid?

Op basis van de oordelen kan een *vastgoedperspectief* worden bepaald: kan het pand worden doorgeëxploiteerd, moet er in worden geïnvesteerd of kan het beter worden afgestoten?

Voorbeelden
van oordeel
en perspectief



Onderhouden?



Onderzoek vervangende
nieuwbouw?



Consolideren?

H3.4 Oordeel gebouwen

Totstandkoming oordelen

- draagt het gebouw bij aan beleidsambities?
 - Draagt het gebouw bij aan een beleidsprogramma? *Namens bestuurder beoordeeld door beleidsambtenaren.*
- levert de voorziening voldoende maatschappelijk rendement?
 - Benutting? Multifunctioneel? Professionele, ondernemende en maatschappelijk relevante exploitant? Subsidie in balans met maatschappelijke opbrengst? *Beoordeeld door beleidsambtenaren.*
- is de exploitant tevreden over het gebouw?
 - Gebruik? Verbeterwensen? Gebruikers(wensen)? Organisatie en inzet vrijwilligers? Gezonde exploitatie? Bijdrage aan gezonde, sterke gemeenschap? *Interview exploitanten door bbn.*
- heeft de locatie ontwikkelpotentie?
 - Ontwikkelkans? Financieel haalbaar? *Beoordeeld door ambtenaar RO.*
- voldoet het pand aan de financiële spelregels?
 - Voor panden in gemeentelijk eigendom: huur > kostprijs of binnen budget?
 - Voor niet-gemeentelijke panden: voldoende inkomsten/reserves om de gebouwgebonden vaste lasten en onderhoud te bekostigen? *Beoordeeld door ambtenaar VG.*
- voldoet het pand aan het beleid voor onderhoud en duurzaamheid?
Beoordeeld door ambtenaar VG, aangevuld met beoordeling bbn.

De resultaten zijn in projectgroepverband besproken en waar nodig aangevuld.

Kaatsheuvel

Voorziening



Eigenaar Stichting De Gildenbond
Gildenbond
Monseigneur Völkerstraat 3, 5171JM, Kaatsheuvel
energielabel: onbekend
bouwjaar: 1935
bvo: 1015m2

Oordelen

B	O
M	F
E	T

Vastgoedopgaven

Verdere verduurzaming, technische levensduur

Project

Keuze: aanpassingen tbv HvdW?

Vastgoedperspectief (volgens gemeente)

Afweging gemeente pandaankoop moet nog plaatsvinden. Aandacht voor onderhoudskosten, verduurzaming, wet- en regelgeving, ontwikkel- perspectief. Wat als gemeente niet aankoopt?

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

Pand redelijk verduurzaamd. Toekomstbestendigheid op lange termijn loopt tegen grenzen aan zonder grootschalige renovatie (op nieuwbouwniveau). Neem mee in aankoop afweging.

Kansen en opgaven voor voorzieningen

Kan de Gildenbond zich doorontwikkelen tot MFA + Huis van de Wijk voor Kaatsheuvel Oost? Is de inpassing van het HvdW een versterking of verstoring van de huidige bedrijfsvoering?

Opgave is aantrekkelijk blijven voor jonger publiek en de organisatie (bestuur) gevuld te houden.

Het gebouw is een complex gebouw door omvang en functies, maar ook gedateerd. Er zijn goede verduurzamingsslagen gemaakt, maar de laatste stap vraagt veel.

Exploitant

Gezonde exploitatie?
Aandachtspunt exploitant
Aandachtspunt gemeente

Stichting De Gildenbond' (zelf) [CdT]
Gezonde bedrijfsvoering, maar onvoldoende ruimte voor lange termijn-investeringen.
Bestuursopvolging, verjonging doelgroep, inpassing HvdW, staat gebouw.
Wil gemeente gebouw kopen, zodat Gildenbond kan focussen op exploitatie?

Overige samenhangende voorzieningen

Aandachtspunt gemeente
Inpassing HvdW en keuze maken over aankoop.

Typering kern

Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.

Typering accommodatie

De Gildenbond is sinds jaar en dag een ontmoetingscentrum voor verenigingen en organisaties. Het gebouw bevat een kroeg, theaterzaal, muziekzaal en drie overleg/cursusruimtes. Er wordt actief gewerkt aan verhuur (maatsch. & commercieel), de bezetting is goed.

De gemeente bouwt een Huis van de Wijk op. Gemeentelijke bijdrage via inzet van Contour de Twern voor accommodatie-gebonden sociaal werker. ContourdeTwern en R-Newt zijn tevens huurders.

Gemeente ondersteunt incidenteel bij investeringen. En structureel ter aflossing van hypothecaire geldlening.

Kaatsheuvel

Voorziening		Eigenaar	Crossroads (Recht van opstal)	Oordelen	
			Crossroads		
			Dreefseweg 80, 5172EA, Kaatsheuvel		
			energielabel: onbekend		
			bouwjaar: 1991		
		bvo: 301m2			
Exploitant		Stichting Crossroads (zelf) [R-Newt]			
Gezonde exploitatie?		Onvoldoende: exploitatie net sluitend, geen reserves. Weinig verdienvermogen.			
Aandachtspunt exploitant		Onvoldoende: bestuur onderbezet, afhankelijk van inzet deeltijd-beheerder			
Aandachtspunt gemeente		Aard gebouw zorgt voor (lage) avondbezetting. Onvoldoende bereik doelgroep jeugd, wankle organisatie.			
Overige samenhangende voorzieningen					
Aandachtspunt gemeente		Levensvatbaarheid exploitant, maatschappelijk rendement.			

Typering kern

Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.

Typering accommodatie

Crossroads is een jongerencentrum/poppodium en werklocatie van R-Newt. Het gebouw omvat een podium geschikt voor live-optredens en een bar. De 1e verd. gebruikt R-Newt als jongerenruimte, de 2e verd. is nu opslagruimte, maar kan worden verbouwd tot werkruimte.

Naast de jeugdactiviteiten (jongere jeugd), organiseert de stichting Live-optredens waarmee zij haar exploitatie aanvult. De organisatie wordt gedragen door vrijwilligers, maar heeft wel moeite om bestuursleden te vinden.

Bijdrage gemeente voor beheer, en inzet R-Newt voor accommodatiegebonden jeugdwerker.

Vastgoedopgaven
Verduurzaming, en achterstallig onderhoud: elektra, lekkage
Project
Geen plannen, overstijgt financiële mogelijkheden van de exploitant.
Vastgoedperspectief
Hoelang kan pand nog in stand gehouden worden? Wie neemt verantwoordelijkheid voor onderhoud en verduurzaming? Stichting waarschijnlijk niet draagkrachtig genoeg.
Vastgoedperspectief (volgens bbn)
Ingrijpen noodzakelijk, stichting niet in staat om pand op goed onderhoudsniveau te behouden en pand toekomstbestendig te maken.
Kansen en opgaven voor voorzieningen
Het gebouw vraagt een flinke investering om toekomstbestendig te zijn. De huidige exploitant is hier organisatorisch en financieel niet toe in staat.
De combinatie (jongeren)podium en vrijwilligersorganisatie waar jongeren actief kunnen zijn is waardevol. Samenwerking met de Avenue (Waalwijk) en andere exploitanten kan verlichting van de taak geven.

Loon op Zand

Voorziening



Eigenaar De Kuip (Recht van opstal)

De Kuip
Klokkenlaan 42, 5175NV, Loon op Zand
energielabel: onbekend
bouwjaar: 2000
bvo: 375m2

Oordelen

B	O
M	F
E	T

Vastgoedopgaven

Redelijke onderhoudsstaat. Verduurzaming /installaties vragen aandacht.

Project

N.v.t.

Vastgoedperspectief

Complex van Kuip, Scouting en Stalling. Gebouw voldoet.

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

Doorexploiteren

Exploitant

Gezonde exploitatie?
Aandachtspunt exploitant
Aandachtspunt gemeente

Stichting Jongerencentrum de Kuip (R-Newt) [R-Newt]

Exploitatie is sluitend, maar komt onder druk door nieuw dorpshuis.
aandacht: nieuw bestuur maakt frisse start. Goede groep vrijwilligers
Aard gebouw zorgt voor (lage) avondbezetting. Onvoldoende bereik doelgroep jeugd,
gezonde organisatie. Concurrentie met nieuwe dorpshuis.

Overige samenhangende voorzieningen

Aandachtspunt gemeente

Is bestuurlijke samenwerking met nieuw dorpshuis mogelijk?

Typering kern

Het dorp Loon op Zand is ontstaan langs twee belangrijke verbindingswegen. Deze wegen hadden allebei de kenmerken van een lint, vandaar dat Loon op Zand veel lintbebouwing heeft. Loon op Zand heeft een groen karakter. De wijken van Loon op Zand zijn aanmerkelijk groener dan die van Kaatsheuvel.

Typering accommodatie

De Kuip is deel van een complex met Scouting en Stalling (oud-manege). De Kuip bestaat uit muziekzaal en zaal voor cursus/vergadering.

De exploitatie wordt gedraaid door vrijwilligers en richt zich op jeugd van 4-24 jaar. Vooral 12-18 zijn lastig bereikbaar. Naast reguliere activiteiten ook veel bijzondere activiteiten (Koningsdag, festival, optredens).

Inzet R-Newt voor beheer en accommodatiegebonden jeugdwerker.

Opening van nieuwe dorpshuis zal concurrentie geven.

Kansen en opgaven voor voorzieningen

Nieuw bestuur wil samenwerking met gemeente en professionele intensiveren. Ziet potentie in samenwerking met nieuw dorpshuis.

Het dagelijks onderhoud van het pand wordt met aandacht uitgevoerd, maar een slag maken in vernieuwen en verduurzamen overstijgt financiële mogelijkheden van de exploitant.

Exploitant voorziet risico's in exploitatie na openen nieuwe dorpshuis.

Kaatsheuvel

Voorziening



Eigenaar Gemeente (OH bij Pannehoef)

Buurthuis Pannehoef
Ferdinand Bolplein 1, 5171 ZC, Kaatsheuvel
energielabel: onbekend
bouwjaar: 1985
bvo: 345m2

Oordelen

B	O
M	F
E	T

Vastgoedopgaven

Vochtproblemen (dakgoot/vensterbank), wijkende muur en verduurzaming.

Project

In huidige cursusruimte wordt 'Huiskamerfunctie'/ Inloopruimte gerealiseerd.

Vastgoedperspectief (volgens gemeente)

Onzeker is hoe lang het pand nog in stand gehouden kan worden door de stichting.

Exploitant

Gezonde exploitatie?

Aandachtspunt exploitant

Aandachtspunt gemeente

Stichting Buurtwerk Pannehoef' (CdT) [CdT]

aandacht: lopende exploitatie sluitend maar te weinig ruimte voor investeringen.

aandacht: behouden voldoende bestuurders en structurele vrijwilligers

Bestuurlijke en financiële draagkracht exploitant.

Overige samenhangende voorzieningen

Aandachtspunt gemeente

Ligt 500m van Rode Loper. De Rode Loper heeft nu een andere doelgroep.

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

Pand richting einde levensduur. I.v.m. aard van het pand geringe potentie in grootschalige renovatie, vergt aanpak vergelijkbaar met nieuwbouw. Potentie in gebruik van nieuwbouw Rode Loper.

Typering kern

Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.

Typering accommodatie

Pannehoef is een laagdrempelig buurthuis dat goed wordt bezocht door buurtbewoners voor o.a. ontmoeting, spel en biljart. Het publiek (gewone man) is veelal wat ouder.

De exploiterende stichting heeft een éénpersoonsbestuur. Stichting huurt voor € 1,- per jaar van de gemeente, stichting verantwoordelijk voor gebouw gebonden kosten zoals onderhoud, verzekering, gas, water en licht.

Bijdrage gemeente voor inzet van accommodatie gebonden sociaal werker vanuit ContourdeTwern.

Kansen en opgaven voor voorzieningen

De omliggende buitenruimte kan beter worden benut. Een Jeu des Boulesbaan wordt aangelegd.

Het dagelijks onderhoud van het pand (schilderwerk, stoffering) wordt met aandacht uitgevoerd en de middelste zaal wordt opgeknapt tbv de huiskamerfunctie.

Het herstellen van de constructieve problemen en verdere verduurzaming overstijgen de financiële mogelijkheden van de exploitant.

Kaatsheuvel

Voorziening		Eigenaar	Woningbouwvereniging Casade	Oordelen <table><tr><td>B</td><td>O</td></tr><tr><td>M</td><td>F</td></tr><tr><td>E</td><td>T</td></tr></table>	B	O	M	F	E	T	Vastgoedopgaven
B	O										
M	F										
E	T										
		Rode Loper Paulus Potterplein 42, 5171XJ, Kaatsheuvel energielabel: E bouwjaar: 1971 bvo: 433m2	Dak in slechte staat, verduurzamingsopgave.								
Exploitant		Stichting Rode Loper' (Prisma) [Prisma]		Project							
Gezonde exploitatie?		Voldoende, maar vanwege inflatie moeten prijzen omhoog.		Sloop/nieuwbouwplannen door Casade, omvat 2 of 3 lagen appartementen met een maatschappelijke plint.							
Aandachtspunt exploitant		Succesvol door inzet deskundige begeleiding en 'wederkerigheid'.		Vastgoedperspectief (volgens gemeente)							
Aandachtspunt gemeente		Samenwerking in de wijk		Onzeker of het pand nog goed in stand gehouden kan worden tot sloop en nieuwbouw. Kunnen alle functies in nieuwbouw terugkeren? Zo niet, waar gaan ze dan heen?							
Overige samenhangende voorzieningen				Vastgoedperspectief (volgens bbn)							
Aandachtspunt gemeente		Kunnen alle huidige gebruikers nog een plek vinden in de nieuwbouw? Huisvesting van huidige gebruikers tijdens periode sloop en nieuwbouw		Pand is verouderd en richting einde levensduur. Plannen voor sloop-nieuwbouw bieden goed perspectief, mogelijk in samenwerking met Pannehoef.							
Typering kern		Typering accommodatie		Kansen en opgaven voor voorzieningen							
Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.		De Rode Loper is een goed bezocht ontmoetingscentrum in de wijk, ontstaan vanuit een zorgfunctie. Naast zorgdoelgroepen zijn ook buurtbewoners welkom voor o.a. ontmoeting, maaltijd en taalles. De 7 hoofdgebruikers bepalen i.s.m. programmaraad de activiteiten. De exploitatie wordt getrokken door een vaste kern aan (zorg)medewerkers en een kring vrijwilligers. Bijdrage gemeente voor activiteiten, inzet sociaal werker, en faciliteren samenwerking organisaties binnen de Rode Loper.		Al geruime tijd zijn er nieuwbouwplannen door Casade voor een maatschappelijke plint en bovengelegen appartementen. Beoogd: MFA + Huis van de Wijk voor Kaatsheuvel West. De nieuwbouw kan een aanleiding zijn voor een nieuw imago en verdere samenwerking met andere partijen. Risico: Financiën na verbouwing zijn nog onduidelijk, welke partijen/ huurders haken af bij hogere huur?							

Loon op Zand

Voorziening



Eigenaar Gemeente

Dorpshuis Loon op Zand
Weteringplein 1, 5175BZ, Loon op Zand
energielabel: onbekend
bouwjaar: 2026
bvo: 2650m2

Oordelen

B	O
M	F
E	T

Vastgoedopgaven

Geen punten

Project

Nieuwbouw

Vastgoedperspectief

Nieuwbouw. Stichting neemt exploitatie voor haar rekening.
Aandachtspunt toekomst gemeente als eigenaar: Rendabele exploitatie en vitaal bestuur.

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

n.v.t.

Exploitant

Gezonde exploitatie?

Aandachtspunt exploitant

Aandachtspunt gemeente

Stichting i.o. Dorpshuis LoZ

toekomst, er is aandacht besteed aan plannen gezonde exploitatie

toekomst, er is aandacht besteed aan organisatie exploitant

Bewaken gezonde exploitatie na opening

Overige samenhangende voorzieningen

Aandachtspunt gemeente

Concurrentie ruimteverhuur/gebruikers met andere accommodaties.

Typering kern

Het dorp Loon op Zand is ontstaan langs twee belangrijke verbindingswegen. Deze wegen hadden allebei de kenmerken van een lint, vandaar dat Loon op Zand veel lintbebouwing heeft. Loon op Zand heeft een groen karakter. De wijken van Loon op Zand zijn aanmerkelijk groener dan die van Kaatsheuvel.

Typering accommodatie

Het Dorpshuis wordt nieuw ontwikkeld. De accommodatie zal theater, bibliotheek, Huis van de Wijk functie, Sportzaal en verschillende ruimtes voor Heemkundekring, muzieklessen, biljarters, vergaderingen, seniorenvereniging bevatten.

De gemeente is eigenaar van het nieuwe dorps huis. Stichting Dorpshuis LoZ gaat exploiteren en beheren. Voorlopige plannen zijn een Raad van Toezicht waarin gemeente is vertegenwoordigd, en een Raad van deelnemers waarin gebruikers/huurders zijn vertegenwoordigd.

De inzet van ContourdeTwern zijn vooralsnog niet helder

Kansen en opgaven voor voorzieningen

Gezonde exploitant en exploitatie na opening.

Samenwerking en/of afstemming met overige accommodaties, om (financieel) concurreren te voorkomen.

Kaatsheuvel

Voorziening	Eigenaar	Gemeente	Oordelen		
	Het Klavier			B	O
	Anton Pieckplein 1 t/m 4, 5171CV, Kaatsheuvel			M	F
	energielabel: onbekend			E	T
	bouwjaar: 2015				
	bvo: 5146m2				

Exploitant	Gemeente (tijdelijk zelf exploitant)
Gezonde exploitatie?	Exploitatie binnen budget, maar potentieel nog onvoldoende benut.
Aandachtspunt exploitant	Theater geen exploitant, exploitant brasserie niet maatschappelijk
Aandachtspunt gemeente	Is inzet van gebouw Multi-functioneel / zoals beoogd?

Overige samenhangende voorzieningen	
Aandachtspunt gemeente	Inpassing HvdW en programmering van theater extern of in eigen beheer

Typering kern

Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.

Typering accommodatie

Het Klavier is een relatief nieuw gebouw, dat functioneert als een combinatie van gemeentehuis en cultureel centrum. Op de eerste verdieping is werkruimte en raadszaal. Verder zijn in het gebouw zijn een bibliotheek en theater aanwezig, eveneens als een danszaal en een verenigingsruimte.

Het multifunctionele gebruik (bijvoorbeeld voor muzieklessen) is beperkt.

Vastgoedopgaven

Onderhoud is goed.

Project

Verduurzaming in 2026

Vastgoedperspectief

Aandacht voor exploitatie van theater / overige culturele voorzieningen. Nu geen exploitant, voorzieningen worden amper benut. Onderzoek in uitvoer naar toekomstige exploitatievorm.

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

Doorexploiteren met aandacht voor theater en overige culturele voorzieningen.

Kansen en opgaven voor voorzieningen

Organiseren van samenwerkingen in het gebouw door de gemeente, theater/dans, bieb, en horeca om het pand (zoals beoogd) levendig en bruisend te krijgen.

Verbeteren van de benutting van het theater, de danszaal en cursusruimte (KBO)

Is het pand inzetbaar voor HvdW-functie?

Kaatsheuvel

Voorziening

Eigenaar

Gemeente



De Werft
Huygenstraat 73, 5171EP, Kaatsheuvel
energielabel: A++++
bouwjaar: 2018
bvo: 3017m2

Oordelen

B	O
M	F
E	T

Vastgoedopgaven

Mogelijk: Automatische toegangsdeuren

Project

N.v.t.

Exploitant

Vebego (gemeente)

Gezonde exploitatie?
Aandachtspunt exploitant
Aandachtspunt gemeente

Exploitatie niet sluitend.
De gemeente signaleert verbeterpotentieel in de exploitatie
De gemeente ziet zich momenteel genoodzaakt om actief toezicht te houden op onderhoudsstaat en oplevering door de exploitant

Overige samenhangende voorzieningen

Aandachtspunt gemeente

Samenhang sportactiviteiten in toekomstige sportzaal dorpshuis

Typering kern

Kaatsheuvel is de grootste kern binnen de gemeente, met 17.185 inwoners. Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid.

Typering accommodatie

De Werft wordt overdag gebruikt door basisscholen. In de avonden wordt de accommodatie gebruikt door verschillende verenigingen.

Locatie is ook inzetbaar voor evenementen.

Vastgoedperspectief

De huidige exploitant is niet in staat een winstgevende exploitatie te realiseren. De gemeente ziet potentieel in inkomsten (verhuur voor evenementen). Ruimte voor kostenbesparing lijkt beperkt.

Vastgoedperspectief (volgens bbn)

Doorexploiteren

Kansen en opgaven voor voorzieningen

Locatie frequenter inzetten voor evenementen.

Beoogd: gezamenlijke agenda voor Werft en toekomstige sportzaal Dorpshuis LoZ.

H3.4 Oordeel gebouwen

Schaduwkosten

Ook niet gemeentelijke locaties zijn te beschouwen als ‘gebouwen voor de gemeenschap’. Wat betekent het wanneer aan deze gebouwen dezelfde vastgoedeisen worden gesteld als aan gemeentelijke gebouwen?

- Voldoen aan het gemeentelijk onderhoudsbeleid: NEN2767 nivo 3 (sober maar doelmatig)
- Voldoen aan verduurzamingsambitie: label A in 2030, verdere verduurzaming in 2050

De indicatieve kosten om aan deze eisen te voldoen noemen we de ‘schaduwkosten’: formeel horen ze niet bij de gemeente (want geen eigendom), maar ze zijn wel nodig om de voorzieningen in stand te houden. Incidenteel betaalt de gemeente al mee aan achterstallig onderhoud.

Gebouwnaam	Investerings nodig om aan gemeentelijke eisen te voldoen	Indicatie investering (jaren afschrijving)	Kapitaal-last (ex rente)	Kosten planm onderhoud (30/m²)	Zakelijke lasten (10/jr)	Totaal jaarlijkse schaduw kosten
Gildenbond	Verduurzaming (2030) en onderhd. op gem. nivo	230.500 (10jr)	24.765	10.150	10.150	
Crossroads	Achterstallig onderhoud en verduurzaming	300.000 (20jr)	15.000	9.030	3.010	
De Kuip	Verduurzaming	100.000 (20jr)	5.000	11.250	3.750	
Buurthuis Pannehoef	Oplossen vocht-/constructieproblemen	25.000 (5jr)	5.000	9.750	3.250	
Rode Loper	N.v.t. (alleen nog calamiteitenonderhoud)					
N.t.b. locatie in De Moer	N.v.t.					
Dorpshuis Loon op Zand	N.v.t. (gemeentelijk bezit)					
Het Klavier	N.v.t. (gemeentelijk bezit)					
De Werft	N.v.t. (gemeentelijk bezit)					
		655.500	49.765	40.180	20.160	110.105

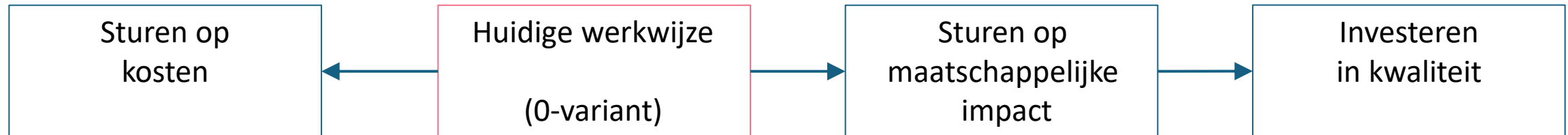
H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Vier verhaallijnen met verschillende ambities

Een verhaallijn is niet goed of fout, maar heeft verschillende uitkomsten of effecten .

Eerst werken we de verhaallijnen uit, daarna beschrijven we de effecten.

Op basis van deze effecten kan worden gekozen welk verhaal(-deel) de voorkeur heeft.



Ravijnjaar broekriem aanhalen	Voortzetting huidige werkwijze	Effectief beleid (scherper sturen)	Activeren (activeren en intensiveren)
Focus op besparen in combi met eenmalige opbrengsten.	Huidige lijn doorzetten.	Gericht op maximaliseren beleidsresultaten.	Gericht op het doorontwikkelen van LoZ.
Beperken tot kerntaken.	Realisatie 1 HvdW en 2x SLT	Zo nodig investeren.	Vereist investeren.

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Opbouw verhaallijnen

Varianten	Sturen op kosten	Huidige werkwijze (0-variant)	Sturen op maatschappelijke impact	Investeren in kwaliteit
Gildenbond	- Exploitatie versterken door HvdW en SLT ruimte te laten huren en beheer ondersteunen. - Exploitant blijft doordraaien. - Gebouw blijft bij Gildenbond.	- Inpassen HvdW als extra huurder. - Exploitant blijft doordraaien. - Gebouw blijft bij Gildenbond. Alleen voor quick wins verduurzamen.	- Exploitatie versterken door HvdW en SLT ruimte te laten huren en beheer ondersteunen. - Exploitant concentreert op programmering. - Gemeente koopt gebouw, verduurzaamt tot ambitie 2030, onderhoudt op gem. nivo en exploiteert nog 10 jaar.	- Exploitatie versterken door HvdW en SLT ruimte te laten huren en beheer ondersteunen. - Exploitant concentreert op programmering. - Gemeente koopt gebouw vervangt door nieuwbouw.
Crossroads	- Afstoten functie/sluiting - Herontwikkeling locatie (commerciële functie).	- Aansterken jongerenactiviteiten. - Exploitant blijft doordraaien. - Gebouw wordt beperkte periode (zo lang als het verantwoord is) in stand gehouden.	- Aansterken jongerenactiviteiten. - Exploitant ondersteunen totdat bestuur versterkt is. - Gebouw renoveren en verduurzamen.	Idem. Optioneel: Crossroads onderbrengen bij nieuwbouw Gildenbond
De Kuip	Idem	- Aansterken jongerenactiviteiten. Tot aan realisatie Dorpshuis optie voor SLT-LoZ (alternatief vr Doelen). - Exploitant blijft doordraaien, ism Dorpsh LoZ. - Gebouw wordt regulier onderhouden.	Idem	Idem
Buurthuis Pannehoef	- Afstoten functie/sluiting - Herontwikkeling locatie (comm./woningen)	- HvdW/huiskamerfunctie versterken, verder doordraaien van programma. - Exploitant blijft doordraaien. - Gebouw wordt beperkte periode (zo lang als het verantwoord is) in stand gehouden.	- Versterken functie door samenvoeging met (nieuwe) Rode Loper in 2030. - Exploitant ondersteunen totdat bestuur versterkt is. - Herontwikkeling locatie (comm./woningen)	Idem
Rode Loper	- De functies HvdW en SLT-KH worden ingepast in nieuwbouw (2030?). - Samenwerking met exploitant. - Huidige huurvergoeding voor gebruikers in Rode Loper is uitgangspunt (blijft gelijk) bij nieuwbouw.	- Doorexploiteren tot aan sloop. - SLT-KH inpassen. - Exploitant blijft doordraaien. - Onderhoud op calamiteitenniveau.	- De functies van Buurthuis, HvdW en SLT-KH worden ingepast in nieuwbouw (2030?). - Samenwerking met exploitant. - De huidige functionaliteit van de gebruikers in Rode Loper en Buurthuis is uitgangspunt bij nieuwbouw.	Idem
Dorpshuis Loon op Zand	Idem (HvdW en SLT-LoZ)	- Opbouwen exploitant, inweven functies (HvdW en SLT-LoZ) in rooster. - Nieuwbouw realiseren.	Idem (HvdW en SLT-LoZ)	Idem (HvdW en SLT-LoZ)
Het Klavier	Idem, maar exploitatie <i>commercieel</i> optimaliseren.	- Opbouwen levendig (cultureel) programma. - Exploitant contracteren - Geen gebouwingrepen.	Idem, maar exploitatie <i>maatschappelijk</i> optimaliseren.	Idem
De Werft	Idem	- Optimaliseren exploitatie. - Geen gebouwingrepen.	Idem	Idem

Toelichting

- Rood gekleurde cellen markeren verlaging van het voorzieningenniveau, groen gekleurde cellen markeren een verhoging van het voorzieningenniveau.
- Waar 'Idem' staat, is er geen reële optie voor een hogere ambitie.

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Effecten bij verhaallijn: huidige situatie (doorgaan zoals nu)

Effect	Huidige werkwijze (0-variant)
Maatschappelijke impact	
Cultureel-maatschappelijke activiteiten (sport, cultuur, verenigingsleven)	Het niveau van de voorzieningen blijft gelijk, na opening van het Dorpshuis LoZ ontstaat extra ruimte voor ontmoeting, beweging en ontplooiing.
Huis van de Wijk	De huisvestingsvraag voor de komende 5 jaar voldoende gedekt.
Sterk Lokaal Team	De huisvestingsvraag SLT is opgelost.
Jeugd- en jongerenwerk	Met de huidige voorzieningen Kuip en Crossroads worden enkele jongerendoelgroepen te weinig bereikt.
Financieel	
Structureel	Er worden geen beleidswijzigingen doorgevoerd, de huidige exploitatiekosten blijven ongewijzigd.
	Per saldo treedt er geen verschil op ten opzichte van de begroting.
Eenmalig	
Risico's	
Inhoud aanbod	Voor de Crossroads, Pannenhoef en Gildenbond geldt een reëel risico dat de besturen hun bezetting en/of hun exploitatie niet meer rond krijgen en stoppen.
Gebouwen	Versnelde sluiting gebouwen: vanwege de kwetsbare gebouwveiligheid geldt voor Crossroads, Pannenhoef, Rode Loper dat ze het risico lopen dat het gebouw moet sluiten.
	De onderhoudsstaat van enkele gebouwen kan ingrepen vragen die de beschikbare onderhoudsbudgetten overstijgen.
Financiën	Door de nieuwbouw van de Rode Loper bestaat de reële kans dat de huur hoger zal zijn dan de huidige huurprijs, waardoor de huisvesting van door de gemeente gewenste functies duurder zal worden.

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Effecten bij verhaallijn: Sturen op kosten

Effect	Sturen op kosten
Maatschappelijke impact	
Cultureel-maatschappelijke activiteiten (sport, cultuur, verenigingsleven)	Het niveau van de voorzieningen in KH neemt af door sluiting van Pannehoef en Crossroads. Na opening van het Dorpshuis LoZ ontstaat in LoZ extra ruimte voor ontmoeting, beweging en ontplooiing.
Huis van de Wijk	De huisvestingsvraag voor de komende 5 jaar voldoende gedekt.
Sterk Lokaal Team	De huisvestingsvraag SLT is opgelost.
Jeugd- en jongerenwerk	De sluiting van Crossroads vermindert de faciliteiten van het jongerenwerk in Kaatsheuvel.
Financieel	
Structureel	Sluiting van Pannehoef en Crossroads bespaart op huisvestingslasten en op exploitiekosten. Uitgangspunt is dat de huurkosten in de nieuwe Rode Loper gelijk blijven (met mogelijk als consequentie dat er minder ruimte kan worden gehuurd). Per saldo zullen de jaarlijkse lasten circa 140k lager uitvallen.
Eenmalig	Ontwikkeling van de locaties Pannehoef en Crossroads leveren eenmalige grondopbrengsten op. (afhankelijk van invulling: indicatief 0,6M)
Risico's	
Inhoud aanbod	De sluiting van twee voorzieningen in Kaatsheuvel kan weerstand oproepen.
Gebouwen	Bij onverwachte onderhoudskosten in de gebouwen (m.n. de Gildenbond) wordt een beroep op de gemeente gedaan.
Financiën	Door de nieuwbouw van de Rode Loper bestaat de reële kans dat de huur hoger zal zijn dan de huidige huurprijs. Bij gelijkblijvende vergoeding van huisvestingskosten door de gemeente zal de omvang van door de gemeente gewenste functies kleiner moeten worden.

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Effecten bij verhaallijn: Sturen op maatschappelijke impact

Effect	Sturen op maatschappelijke impact
Maatschappelijke impact	
Cultureel-maatschappelijke activiteiten (sport, cultuur, verenigingsleven)	Het niveau van voorzieningen blijft gelijk. De exploitatie van voorzieningen wordt versterkt en de gebouwen worden versterkt. Met de aankoop van Gildenbond wordt het bestuur ontlast, de gemeente zal als gebouweigenaar het pand verder moeten verduurzamen. Wanneer buurthuis Pannehoef wordt ondergebracht in de nieuwe Rode Loper, verandert het karakter van het aanbod.
Huis van de Wijk	De huisvestingsvraag voor de komende 5 jaar voldoende gedekt.
Sterk Lokaal Team	De huisvestingsvraag SLT is opgelost.
Jeugd- en jongerenwerk	De gemeente versterkt van de positie van de exploitant en ondersteunt door de huisvesting te laten voldoen aan gemeentelijke eisen aan onderhoud en verduurzaming.
Financieel	
Structureel	Overname van de Gildenbond en verduurzaming verhoogt de huisvestingslast. Bij Crossroads moet achterstallig onderhoud worden weggewerkt en worden verduurzaamd. De overige gebouwen worden op het onderhoudsniveau van de gemeente gebracht. De huurkosten in de nieuwbouw Rode Loper zullen waarschijnlijk hoger uitvallen (gelijke functionaliteit tegen hogere huurprijs).
Enmalig	Per saldo zullen de jaarlijkse lasten circa € 98k hoger uitvallen. Ontwikkeling van de locatie Pannehoef levert eenmalige grondopbrengst op.
	(afhankelijk van invulling, ordegrrootte 0,3M)
Risico's	
Inhoud aanbod	Voor de Crossroads, Pannehoef en Gildenbond geldt een reëel risico dat de besturen hun bezetting en/of hun exploitatie niet meer rond krijgen en stoppen. Gemeentelijke investeringen in de gebouwen ontlast de besturen, maar bieden geen garantie voor het vinden van voldoende vrijwilligers.
Gebouwen	Gebouw Gildenbond is een gebouw op leeftijd. Het is onzeker hoe haalbaar verdere verduurzaming is en of de omvang van werkzaamheden nog past bij de technische levensduur.
Financiën	Door de nieuwbouw van de Rode Loper bestaat de reële kans dat de huur hoger zal zijn dan de huidige huurprijs, waardoor de huisvesting van door de gemeente gewenste functies duurder zal worden. De aankoopprijs van Gildenbond is een onderhandelings-post. De inschatting van de investeringen om gebouwen op onderhouds- en duurzaamheidsniveau te krijgen is indicatief gedaan.

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Effecten bij verhaallijn: Investeren in kwaliteit

Effect	Investeren in kwaliteit
Maatschappelijke impact	
Cultureel-maatschappelijke activiteiten (sport, cultuur, verenigingsleven)	Het niveau van voorzieningen blijft gelijk. De exploitatie van voorzieningen wordt versterkt en de gebouwen worden versterkt. Na aankoop van Gildenbond wordt op het bestuur ontlast, de gemeente zal als gebouweigenaar het pand vervangen door nieuwbouw. Wanneer buurthuis Pannehoef wordt ondergebracht in de nieuwe Rode Loper, verandert het karakter van het aanbod.
Huis van de Wijk	De huisvestingsvraag voor de komende 5 jaar voldoende gedekt.
Sterk Lokaal Team	De huisvestingsvraag SLT is opgelost.
Jeugd- en jongerenwerk	De gemeente versterkt van de positie van de exploitant en ondersteunt door de huisvesting te laten voldoen aan gemeentelijke eisen aan onderhoud en verduurzaming.
Financieel	
Structureel	Overname van de Gildenbond en sloop-nieuwbouw verhoogt de huisvestingslast. Bij Crossroads moet achterstallig onderhoud worden weggewerkt en worden verduurzaamd. De overige gebouwen worden op het onderhoudsniveau van de gemeente gebracht. De huur in de nieuwbouw Rode Loper zal hoger worden.
Eenmalig	Per saldo zullen de jaarlijkse lasten circa € 200k hoger uitvallen. Ontwikkeling van de locatie Pannehoef levert eenmalige grondopbrengst op. (afhankelijk van invulling, orde grootte 0,3M)
Risico's	
Inhoud aanbod	Voor de Crossroads, Pannehoef en Gildenbond geldt een reëel risico dat de besturen hun bezetting en/of hun exploitatie niet meer rond krijgen en stoppen. Gemeentelijke investeringen in de gebouwen ontlast de besturen, maar bieden geen garantie voor het vinden van voldoende vrijwilligers.
Gebouwen	Bij nieuwbouw van de Gildenbond komen nieuwe keuzes op tafel: hoeveel theater-, oefen- en zaalruimte is nodig in Kaatsheuvel? Is een deel van deze huisvestingsbehoefte in andere locaties op te vangen?
Financiën	Door de nieuwbouw van de Rode Loper bestaat de reële kans dat de huur hoger zal zijn dan de huidige huurprijs, waardoor de huisvesting van door de gemeente gewenste functies duurder zal worden. De aankoopprijs van Gildenbond is een onderhandelings-post, de nieuwbouw is afhankelijk van de omvang/functionaliiteit. De inschatting van de investeringen om gebouwen op onderhouds- en duurzaamheidsniveau te krijgen is indicatief gedaan.

Optioneel:
Crossroads inpassen in nieuwbouw
Gildenbond.
Dat speelt een locatie vrij
(grondwaarde ca. 0,3M).

H4 Waar wil Loon op Zand heen?

Beschouwing effecten

Huidige werkwijze	
Maatschappelijke Impact	
Cultureel-maatschappelijke activiteiten, Sport en Jeugd- en jongerenwerk	LoZ biedt een breed aanbod aan voorzieningen: ruimtes om te ontmoeten, te ontplooiën, podia voor toneel, harmonie en pop, jeugdvoorzieningen en sportfaciliteiten.
Huis van de Wijk	De 'Huizen van de Wijk' vormen laagdrempelige ontmoetingsruimtes inclusief begeleiding. Toevoeging van HvdW in Gildenbond en Dorpshuis LoZ geeft voldoende dekking.
Sterk Lokaal Team	Met het aanbieden van werkplekken aan SLT's, faciliteert LoZ eerste lichte zorg en ontlast tegelijkertijd de zorg.
Financieel	
	Geen wijziging ten opzichte van de huidige begroting. Het verschil in lasten van de relatief nieuwe 'grote drie' (Klavier, Werft, Dorpshuis LoZ) en de overige voorzieningen valt op.
Risico's	
Inhoud aanbod	Het voorzieningenaanbod (zowel inhoud als gebouwbeheer) is mogelijk door exploitanten die grotendeels uit vrijwilligersbesturen bestaan. Vrijwel alle vrijwilligersbesturen geven aan dat ze overvraagd worden en moeite hebben hun bezetting rond te krijgen.
Gebouwen	De technische staat van Crossroads, Pannehoef en Rode Loper is ondermaats. Gildenbond wordt met aandacht onderhouden maar nadert het einde van de technische levensduur.
Financiën	Meerdere exploitanten beschikken niet over het verdienvermogen om hun gebouwen bij de tijd te brengen, laat staan te verduurzamen. Dit betekent dat de gemeente met regelmaat voor de keuze zal worden gesteld om bij te springen bij noodzakelijke vastgoedingrepen.
Tussenconclusie	Met de overdracht van gebouwen aan vrijwilligersbesturen is voor de gemeente het zicht en de grip op het gebouwbeheer verminderd.
	Voortzetting van deze werkwijze betekent het accepteren van het risico dat besturen omvallen, veiligheidsrisico's en een opvallend groot verschil in gastvrijheid (uitstraling, kwaliteitsniveau) tussen de drie grote nieuwe gebouwen en de oudere vrijwilligersgebouwen.
Sturen op kosten	Sluiting van Crossroads en Pannehoef betekent vershraling van het voorzieningenaanbod, maar biedt financieel verlichting (structureel 140k en eenmalig 655k). Wat blijft is de ondersteuningsvraag van de vrijwilligersbesturen en de ontwikkelingsopgave voor de Huis van de Wijk functie.
Sturen op maatschappelijke impact	Met de aankoop van de Gildenbond, het onderbrengen van Pannehoef in de nieuwe Rode Loper en het opknappen van Crossroads blijft het voorzieningenniveau gehandhaafd. Door de besturen te ontlasten van hun verantwoordelijkheid voor gebouwbeheer ontstaat voor hen ruimte om zich op op de programmering van maatschappelijke culturele activiteiten en ontmoeting (verenigingsleven) te richten. Door besturen te ondersteunen bij exploitatie en beheer realiseren we meer maatschappelijke impact. Financieel betekent dit dat de gemeente zal moeten investeren in de gebouwen en de ondersteuning van de vrijwilligersbesturen. De lasten zullen structureel 98k stijgen, waar een eenmalige grondopbrengst van 300k tegenover staat.
Investeren in kwaliteit	In deze variant krijgt het voorzieningenniveau over de breedte een kwaliteitsimpuls. Pannehoef wordt ondergebracht bij de nieuwe Rode Loper, Crossroads opgeknapt en daarnaast koopt de gemeente de Gildenbond vervangt deze door nieuwbouw. Bij nieuwbouw ontstaat ruimte om keuzes te maken in de functionaliteit (omvang podia, oefenzaal, zalen, werkruimtes). De besturen kunnen zich richten op programmering. Financieel betekent dit dat de gemeente zal moeten investeren in de gebouwen en de ondersteuning van de vrijwilligersbesturen. De lasten zullen structureel 200k stijgen, waar een eenmalige grondopbrengst van 300k tegenover staat.

H5 Keuzes

De huidige werkwijze heeft geleid tot een rijk voorzieningenaanbod cultureel-maatschappelijke activiteiten en jeugd- en jongerenwerk in Loon op Zand. Maar ook tot een duidelijk verschil in kwaliteit van de voorzieningen in gemeentelijk en in niet-gemeentelijk eigendom. De bestuurlijke en financiële draagkracht van de exploitanten is onvoldoende om dit verschil te overbruggen.

De gemeente heeft de wens om het voorzieningenaanbod in stand te houden en bovendien te verrijken met Huizen van de Wijk en de uitvalsbasissen voor de Sterke Lokale Teams.

De verhaallijnen geven enkele mogelijke toekomstige situaties weer. Duidelijk is dat de huidige werkwijze niet zonder consequenties kan worden voortgezet.

Het is aan Loon op Zand om een keuze te maken welke verhaallijn met bijbehorende effecten háár verhaal wordt. Deze keuze is een afweging tussen wat er *mogelijk* is en wat er *wenselijk* is.

Deze keuze is bij uitstek een afweging van de gemeenschap.

- Bespreek de verhaallijnen inclusief de effecten en peil de reacties.
- Bepaal als gemeente per locatie de passende rol in combinatie met de beschikbare middelen.
- Formuleer vanuit de gepeilde reacties en beschikbare middelen een voorstel.

H4 Keuzes

Prioritering van de te maken keuzes



- Voortzetting Crossroads?
- Aankoop Gildenbond?
- Voortzetting en locatie Pannehoef?
- Drie nieuwste gebouwen: exploitaties optimaliseren
- Voorwaarden scheppen voor vrijwilligersbesturen om bestuurslast te verminderen.

- Huur (m² & €) in Rode Loper?
- Voortzetting de Kuip?



Bijlage: verzamelde informatie

Documentnaam	Auteur	Datum
Accommodatie onderzoek bestuurlijke en beleidsmatige stoel.docx	Loes, Soc.Domein	28-2-2025
Accommodatieonderzoek_sociaal_domein.xlsx	Loes, Soc.Domein	28-2-2025
Advies Soc Domein iz herbestemmingsonderzoek Joachimkerk	Loes, Soc.Domein	Q4-2024
Beleidskader-en-begrippenlijst-WMA-concept-nov-24.docx	Soc.Domein	25-11-2024
Bezetting JC Crossroads Kaatsheuvel	Crossroads	26-2-2025
Gildenbond gebouwdossier	Stichting De Gildenbond	26-2-2025
Herbestemmingsonderzoek_Joachimkerk_te_DeMoer	Parochie H. Willibrord (Spitsv)	10-10-2024
Jaarplan 2024 2025 De Rode Loper versie 13-02-25.docx	Frank van den Boomen - Prins	13-2-2025
Kunst- en cultuurbeleid 2025-2028 'De waarde van Kunst en Cultuur'.pdf	Soc.Domein	-
Lijst gebruikers - subsidieoverzicht 2020	Soc.Domein	2020
Memo nieuwbouw rode loper	Casade	23-mei-24
Model-matrix- verhuurtarieven Gemeente LoZ - accommodatiebeleid	PL Paul Cornelissen	Q1-25
Notitie beoordeling en toetsing subsidieaanvragen maatschappelijke accor	Soc.Domein	sep-24
Omgevingsvisie Loonopzand2040-vastgesteld.pdf	LOS	20-6-2024
Plattegrond Nw Wetering SLT 23031 DO-100 BEGANE GROND	De Twee Snoeken	29-11-2024
Plattegrond Nw Wetering SLT 23031 DO-101 EERSTE VERDIEPING	De Twee Snoeken	29-11-2024
Plattegrond verzamengebouw de Kuip	Bouwkundig Buro Gebr. Broer	17-7-1996
Rode Loper plattegrond Kaatsheuvel. Paulus Potterplein 42	WIT	onbekend
Stand van zaken Loons Dorpshuis	Peter van der Borgt, projectle	20-2-2025
Startnotitie WMA (2024.03129)	Soc.Domein	1-2-2024
Stedenbouwkundige reactie op structuurontwerp De Loods	Stedenbouw gemeente	17-5-2024
Vastgestelde Verdiepende Visie Sterke Gemeenschap incl. SLT (20250311)	Soc.Domein	11-3-2025

Gebouwbezoeken

- De Kuip: bestuursleden
- De Rode Loper: beheerder
- Dorpshuis Loon op Zand: projectleider
- Het Klavier: beheerder & coördinator vastgoed
- De Werft: coördinator vastgoed
- Gildenbond: bestuursleden
- Buurthuis Pannehoef: bestuurslid, beheerder, sociaal werker, vrijwilliger/ bestuursondersteuning
- Crossroads: beheerder en bestuurslid